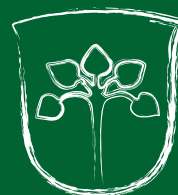


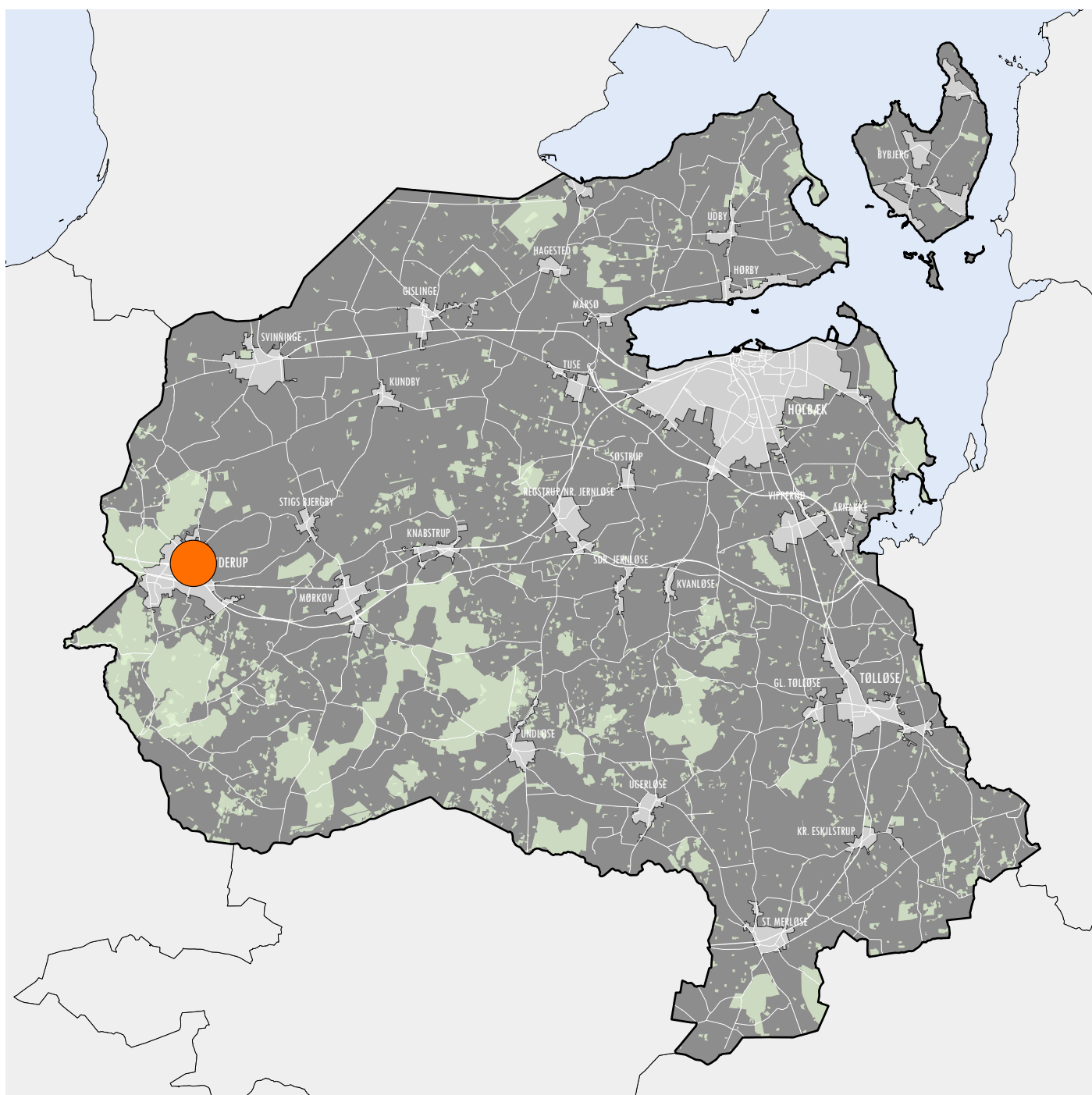
LOKALPLAN 11.17

JYDERUP PRÆSTEGÅRD, JYDERUP



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Byråd har den 25. oktober 2017 vedtaget Lokalplan 11.17 Jyderup Præstegård.

Lokalplanen er offentliggjort den 26. oktober 2017.

Indholdsfortegnelse

Baggrund	1
Formål	1
Lokalplanområdet	2
Lokalplanens indhold	3
Borgerinddragelse	5
Statslig og regional planlægning	6
Kommuneplan 2013-2025	6
Eksisterende lokalplaner	6
Planlægning i forhold til nabokommuner	6
Kystnærhedszone	6
Butikkers påvirkning af bymiljøet	6
Diverse udpegninger	6
Trafikforhold	7
Offentlig service	7
Energi og forsyning	8
Energiforsyning	8
Varmeforsyning	8
Vandforsyning	8
Regn- og spildevand	8
Affald og genbrug	8
Telekommunikation	8
Bæredygtighed	9
Byggeri og planlægning	9
Transport	9
Ressourcer og miljø	9
Natur	9
Sundhed og trivsel	9
Miljø	10
Støj, lugt og andre miljømæssige gener	10
Jordforurening	10
Fund og fortidsminder	10
Miljøvurdering	10
Servitutter	12
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	13
Lokalplanens gennemførelse	14
Bestemmelser	15
Bilag	

Baggrund

Med udgangspunkt i begrundelse om, at Jyderup Præstegård er utidssvarende som tjenestebolig, har Jyderup og Holmstrup Menighedsråd besluttet, efter afslag på tilladelse til at nedrive den bevaringsværdige præstegård, at Jyderup Præstegård sættes til salg og fremadrettet derfor ikke anvendes til præstebolig. I forlængelse heraf har en kommende køber med fuldmagt fra menighedsrådet, ansøgt om ændring af plangrundlaget, således at der muliggøres en fremadrettet anvendelse af præstegården til restaurant hotelvirksomhed, forsamlingshus, detailhandel, liberale erhverv, kultur- og foreningsformål, institution, undervisningsformål o. lign, samt forsat anvendelse til bolig.

Formål

Formålet med lokalplanen er at udvide anvendelsesmulighederne for Jyderup Præstegård fra offentlige formål til centerformål herunder restaurant, hotelvirksomhed, forsamlingshus, detailhandel, liberale erhverv, kultur- og foreningsformål, institution, undervisningsformål o. lign, samt forsat anvendelse til bolig. Således gives der mulighed for ny anvendelse af præstegården, der kan skabe nye aktiviteter i lokalområdet med udgangspunkt i præstegårdens bygningsrammer. Formålet med lokalplanen er således også at fastlægge bestemmelser omkring præstegårdsbygningernes bevaring, hvilket vil bibeholde oplevelsen af Jyderups kulturmiljø og -historie.

Lokalplanområdet

Planområdet er koncentreret omkring Jyderup Præstegård og omfatter et areal på 0,9 ha, matr. nr. 1a, Jyderup by, Jyderup og er beliggende i den nordøstlige del af Jyderup by, nord for jernbanen. Det bevaringsværdige bygningsanlæg består af et firlænget gårdanlæg. Bygningerne er opført i 1808 i traditionel bindingsværkskonstruktion i sort træværk med hvidkalkede tavler og med en velproportioneret, symmetrisk facadeinddeling. Bygningsværket har et enkelt men stærkt udtryk med fine detaljer. Bygningsanlægget består af en trefløjet udhuslænge med velholdt, intakt stråtag, hvorimod det særskilte hovedhus har teglsten siden slutningen af 1900-tallet.

Præstegårdens hovedhus er af historisk væsentlig betydning for Jyderup landsbys grundlæggelse og tilvækst. Ligeledes er anlægget et fint eksempel på en typisk vestsjællandsk gårdsbebyggelse. Den omkringliggende præstegårdshave er fredet for at sikre den fri beliggenhed af Jyderup Kirke. Området omkring Jyderup Kirke er ligeledes i kommuneplanen udpeget som kulturhistorisk bevaringsværdigt, hvor præstegårdsanlægget er det infrastrukturelle midtpunkt i Jyderups ældste bydel, og det sammenbindende led i landsbybebyggelsen.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for en udvidelse af anvendelsesmulighederne af Jyderup Præstegård fra offentlige formål til centerformål herunder restaurant, hotelvirksomhed, forsamlingshus, detailhandel, liberale erhverv, kultur- og foreningsformål, institution, undervisningsformål o. lign, samt forsat anvendelse til bolig. Derudover kan der indrettes detailhandel i form af maksimalt 200 m² butikformål.

Lokalplanen fastsætter ligeledes bestemmelser omkring præstegårdsbygningernes bevaring, der foreskriver at:

- udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre skal ske i overensstemmelse med bygningen oprindelige arkitektur og materialevalg.
- bygningens bevaringsværdier primært knytter sig til det firlængede gårdanlægs væsentlige kulturhistoriske og miljømæssige betydning for Jyderup by, hvor anlægget er umisteligt for lokalområdet.
- anlægget og dets bygninger bør holdes ved lige og vurderes som værende arkitektonisk robust nok, til at kunne transformeres med henblik på ny anvendelse og tilpasses moderne behov, uden af miste autenticitet, såfremt overordnet oprindelige landskabelig organisering, hierarki, symmetri, proportioner, farvevalg, bygningers ydre og lign. forsat opretholdes.



Bygning A, jf. kortbilag 4.

Symmetri i bygningen kan opretholdes, hvis etablering af nye vinduer i hovedhusets tag forholder sig til eksisterende placeringer på hver side af frontispicen samt gennemgående rytme og skala i facaden.



Bygning B, jf. kortbilag 4.

Eksempel på at etablerede vinduer er i overensstemmelse med udformningen af de øvrige vinduer i pågældende nærliggende tavler, herunder skala, rytme og materialevalg.

Borgerinddragelse

Der er afholdt fordebat med offentlighed i perioden 3. marts til 3. april med indkaldelse af idéer og forslag i perioden forud for lokalplansudarbejdelsen.

Planforslagene var i offentlig høring fra d. 27. juni til 28. august 2017.

Der blev afholdt borgermøde i den offentlige høringsperiode d. 9. august 2017 på Jyderup Præstegård kl. 18.30-20.30.

Høringssvar, der blev indsendt i den offentlige høringsperiode har indgået i den videre behandling af sagen og ved endelig vedtagelse af planforslagene.

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget 1 høringssvar i høringsperioden.

Du kan se behandlingen af høringssvarene her:

 [Skema til behandling af høringssvar](#)
(342.3 KB)



Statslig og regional planlægning

En udvidelse af anvendelsen for Jyderup Præstegård vurderes ikke at indebære modstrid mod anden statslig planlægning.

Kommuneplan 2013-2025

Planområdet er omfattet af eksisterende kommuneplan med kommuneplanramme 11.002, der foreskriver anvendelse til offentlige formål, herunder præstegård og præstebolig. Derfor er der med lokalplanen også udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2013-25, der udvider anvendelsen til centerformål.

Det nye Kommuneplantillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013-25 fastlægger, at rammebestemmelser for det nye rammeområde 11.C06 Jyderup Præstegård er, at anvendelsen er centerformål med supplerende bestemmelser, der foreskriver at eksisterende præstegårdsbygninger skal bevares.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 10-15 for en del af Jyderup Kirkeby.

Bestemmelser i Lokalplan nr. 10-15, der omfatter matrikel 1a, Jyderup by, Jyderup aflyses ved den endelige vedtagelse af indeværende lokalplan.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indebære påvirkning på nabokommuner.

Kystnærhedszone

Arealet er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

I henhold til planlovens § 5n kan der uden for bymidter og bydelscentre placeres enkeltstående butikker, der alene tjener lokalrådets daglige forsyning. I henhold hertil gives der med lokalplanen mulighed for etablering af detailhandel op til 200 kvm, i form af gårdsalg eller mindre butik. Detailhandlens omfang vurderes at være så begrænset, at det ikke afstedkommer påvirkning af bymiljøet, herunder eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold. Der vurderes altså at være tale om detailhandel af underordnet betydning for den generelle detailhandelsstruktur. Det vurderes ligeledes, at muliggørelsen af detailhandlen i planområdet kan understøtte stedets funktion som et besøgsområde i nærområdet.

Diverse udpegninger

Området omkring præstegården er udpeget som værende kulturhistorisk bevaringsværdigt.

Præstegårdens have er fredet, med en Exnerfredning, for at sikre den fri beliggenhed af Jyderup Kirke, herunder kirkebyggelinjer.

Præstegårdsanlægget er udpeget som bevaringsværdigt og en del af lokalplanens formål er således at fastsætte bevaringsbestemmelser omkring præstegårdens fremadrettede bevaring.

Lokalplanområdet er herudover ikke omfattet af særlige udpegninger

§ 3-områder eller lign.

Trafikforhold

Lokalplanområdet ligger i tæt tilknytning til busforbindelser med omkring 200 meter til nærmeste busstoppested samt med omkring 1,5 km til jernbaneforbindelser. Lokalplanområdet har ligeledes en god tilgængelighed placeret på en hovedvej, hvor der i nærhed til lokalplanområdet er fartdæmpende foranstaltninger samt fodgængerovergange.

Offentlig service

Lokalplanområdet har god betjening af offentlige transportforbindelser og ligger i nærhed til skole og institution med en afstand på under 500 meter.

Energi og forsyning

Lokalplanområdet omfatter en eksisterende bygning, der er tilsluttet offentlig forsyning i form af vand, spildevand og fjernvarme. Dong og Fors A/S er ledningsejere, hvorfor kortbilag 2 kun anviser vejledende placeringer af ledninger.

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

I området er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning for ny bebyggelse I området er der tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, idet der er naturgas området. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefy (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.)

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Jyderup Østre Vandværks forsyningsområde.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Den eksisterende bygning er tilkoblet den offentlige spildevandsforsyning.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativ" for Holbæk Kommune.

Telekommunikation

Ny bebyggelse kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg.

Bæredygtighed

Udnyttelsen af de eksisterende bevaringsværdige bygningsrammer vurderes at være udtryk for bæredygtighed såvel i forhold til udnyttelse af eksisterende bygningsrammer såvel som i kulturhistorisk sammenhæng.

Byggeri og planlægning

Lokalplanen indebærer umiddelbart ikke mulighed for etablering af nybyggeri.

Transport

Lokalplanområdet ligger i tæt tilknytning til bus- og jernbaneforbindelser.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer.

Natur

Der er ikke særlige naturværdier inden for området.

Sundhed og trivsel

Planforslagenes udvidede anvendelsesbestemmelser vurderes ikke at indebære midlertidige eller permanente gener af væsentlig karakter overfor befolkningen, men alene at medvirke til skabelsen af et aktivt lokalsamfundsopbyggende miljø med udgangspunkt i byens kulturhistorie.

Miljø

Støj, lugt og andre miljømæssige gener

I forbindelse med eksempelvis en indretning og drift af restaurant i lokalplanområdet skal Holbæk Kommunes forskrifter om bl.a. støj- og lugtgener samt tilslutning til fedtudskiller overholdes.

OBS. Ved en evt. byggetilladelse skal det sikres, at bygningsreglementets regler vedr. støj, ventilation, adgang og brand bliver overholdt.

Se evt. ligeledes 'Forskrift vedrørende miljøkrav i forbindelse med indretning og drift af restaurationer i Holbæk Kommune, vedtaget af Byrådet den 31. oktober 2007'.

Jordforurening

Planområdet er områdeklassificeret som byzonejord. Der er ikke registreret jordforurening på V1 og V2 niveau inden for arealet. Hvis der ved et grave og anlægsarbejde konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til VBAF, jord@holb.dk.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Lokalplanområdet er udpeget som kulturhistorisk bevaringsværdigt, men da planforslaget ikke i udgangspunktet medfører nybyggeri eller andre anlæg på arealer af arkæologisk eller kulturhistorisk interesse, vurderes der ikke med planforslaget at indebære en påvirkning af fortidsminder direkte eller indirekte.

Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med et grave- og anlægsarbejde konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 425 af 18. maj 2016). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens §8, stk. 2, nr.2, skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 38 og lokalplan nr. 11.17 vurderes på baggrund af gennemført screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- planens formål er at bevare Jyderup Præstegård, indebærer planen således ikke væsentlige visuelle ændringer i det bestående miljø.
- de udvidede anvendelsesmuligheder af præstegården vurderes ikke at indebære aktiviteter, der vil indebære væsentlige ændringer i det

bestående miljø.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.



Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen. Ejer og rådighedshaver har forpligtelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 1a, Jyderup by, Jyderup:

11.01.1855-907512-21

Dok om at det af præstegaardens have er udlejet mv

06.07.1933-1095-21

Dok om byggelinier mv

14.02.1953-626-21

Dok om fredning

23.02.1994-8230-21

Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Prioritet forud for pantegæld



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Efter planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen angive om gennemførelse af lokalplanen er afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end byrådet. Gennemførelse af planen vurderes ikke at indebære tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder. Ved udarbejdelse af lokalplanforslaget er Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Holbæk Kommune, Museum Vestsjælland og Stiftsøvrigheden inddraget.



Lokalplanens gennemførelse

Ændret anvendelse af bygningen forudsætter udarbejdelse af nærværende lokalplan samt evt. byggetilladelse. Ændringerne gennemføres på privat initiativ. Lokalplanen medfører dog ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.



11.17 Jyderup Præstegård

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

- 1.1 at udvide anvendelsesmulighederne for Jyderup Præstegård fra offentlige formål til centerformål.
- 1.2 at fastlægge bestemmelser omkring præstegårdsbygningernes bevaring.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1a, Jyderup By, Jyderup jf. kortbilag 3.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet udlægges til centerformål, herunder restaurant, hotelvirksomhed, forsamlingshus, detailhandel, liberale erhverv, kultur- og foreningsformål, institution, undervisningsformål o. lign, samt forsæt anvendelse til bolig.

§ 4 Butiksarealer

4.1 Indenfor lokalplanområdet kan indrettes 1 mindre butik til lokalområdets daglige forsyning med et maksimalt butiksareal på 200 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Der må ikke opføres yderligere bebyggelse på ejendommen. Efter nærmere vurdering kan kommunal bestyrelsen dog i særlige tilfælde give tilladelse til fritliggende udhuse, tepavillioner og lign, dog jf. § 13.1.
- 5.2 Der må ikke opføres tilbygninger til hovedhuset (bygning A) eller tidligere driftslænger (bygning B). Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde meddele dispensation til en tilbygning til bygning B i vestfløjen, kan placeres mod syd, ved et særligt arkitektonisk bearbejdet projekt, dog jf. § 13.1.

§ 6 Bevaring af bebyggelse

6.1. Jyderup Præstegård er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse. Bygningerne angivet på kortbilag 4 og 5 skal søges bevaret og må derfor ikke nedrives uden en tilladelse fra byrådet.

Gældende for bygning A, jf. kortbilag 4 og 5:

- 6.2 Udvendige ændringer i form af ombygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre skal ske i overensstemmelse med bygningens eksisterende arkitektur, rytme, proportioner og materialevalg.
- 6.3 Bindingsværket i hele bygningsfacaden skal fremstå sort og tavlerne skal fremstå kalket hvid.

Tag

- 6.4 Taget skal være udført i røde vingeteglsten.
- 6.5 Tagets udformning må ikke ændres.
- 6.6 Nye vinduer i taget må etableres under forudsætning at

- de er små fredningsvinduer.
- antal på tagflade mod syd ikke overstiger 2 nye vinduer på hver side af frontispicen.
- de placeres af hensyn til tagfladens samlede udtryk på nordsiden.
- taget fremstår mindre ubrudt af tagvinduer.

Vinduer

- 6.7 Der må ikke etableres nye vinduer i facaderne.
- 6.8 Vinduer skal fremstå i træ som småsprossede vinduer og hvidmalede gående rammer.
- 6.9 I østvendte gavle må vinduessætningen videreføres i tilfælde af nedrivning af tilbygning, jf. kortbilag 5, der anviser, at nedrivning af tilbygning tillades.
- 6.10 Der må ikke laves vinduesblænding.

Døre

- 6.11 Der må ikke etableres nye døre.
- 6.12 Havedør på sydvendte bygningsside skal være i overensstemmelse med bygningens eksisterende arkitektur og materialevalg, herunder materialevalget træ med små sprosser og hvidmalede gående rammer.
- 6.13 Alle døre på nordvendte bygningsside skal farvesættes i mørke farver kontrasterende til facaden, eksempelvis som Københavnergørn.

Trapper

- 6.14 Trapper skal udføres i granitsten, kampesten eller sortmalet træ.
- 6.15 Renovering af eksisterende trapper skal ske i overensstemmelse med bygningens oprindelige materialevalg.

Andre bygningsdetaljer

- 6.16 Skorstene skal fremstå hvide.
- 6.17 Nedløbsrør og tagrender skal fremstå i zink eller galvaniseret stål.

Gældende for bygning B, jf. kortbilag 4:

6.18 Udvendige ændringer i form af ombygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre skal ske i overensstemmelse med bygningens eksisterende arkitektur, rytme, proportioner og materialevalg.
6.19 Bindingsværket i hele bygningsfacaden skal fremstå sort og tavlerne skal fremstå kalket hvid.

Tag

6.20 Taget skal være stråttækt tag med kragetæer.

6.21 Der må ikke etableres vinduer i taget.

6.22 Taggennembrydninger kan kun tillades ved opsætning af nødvendige tekniske installationer og under mest mulig hensyn til bygningens eksisterende arkitektur og materialevalg.

Vinduer

6.23 Vinduer skal udføres som i staldvinduer i støbejern eller som bondevinduer i træ.

6.24 Der kan i hele bygning B etableres vinduer i facaderne under forudsætning at

- de holder sig inde for tavlerne og hviler på den midterste horisontale bjælke,
 - et nyetableret vindue er i overensstemmelse med udformningen af de øvrige vinduer i pågældende nærliggende tavler, herunder skala, rytme og materialevalg.
 - der kun etableret ét vindue pr. tavle
 - at et vindue ikke udfylder hele tavlen
- 6.25 Vinduesblænding skal udføres tilsvarende de øvrige tavler.

Døre

6.26 Døre kan udskiftes med vinduespartier.

6.27 Døre skal være sortmalede trædøre.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

7.1 Veje

Med lokalplanen ændres der ikke på eksisterende vejforhold. Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Holbækvej.

7.2 Stier

Med lokalplanen udlægges ikke nye stier.

7.3 Parkering

Lokalplanen fremsætter nedenstående normkrav:

1 p-plads pr. 25 m² butiksførmål

1 p-plads pr. 50 m² etageareal publikumsorienteret service

Mindst 2 p-pladser pr. åben/ lav bolig

Det vurderes, at ovenstående p-normer alle kan imødekommes i nuværende gårdspladsareal.

§ 8 Skiltning

8.1 Inden for lokalplanens område må opsættes skiltning, der underbygger præstegårdsbygningernes bevaringsværdier.

8.2 Skiltning skal fremstå som emaljeskilt, galgeskilt eller skiltebogstaver i træ eller metal.

8.3 Vinduesfelter må ikke tildækkes ved skiltning.

8.4 Skiltning og belysning skal tilpasses facadens opdeling med døre, vinduer, materialer og farvesætning.

8.5 Skiltning må ikke gennemføres sammenhængende i hele facadelængder.

8.6 Der må ikke ske facadebeklædning

8.7 Belysning skal ske nedadrettet og må ikke være blændende eller til gene for omgivelserne.

8.8 Belysning skal være i hvide eller gule toner.

§ 9 Terræn

9.1 Indenfor lokalområdet må der ikke ske terrænregulering, udover +/- 0,5 meter.

§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

10.1 Udformning og anvendelse af bebyggede arealer, beplantning mm. skal respektere gældende fredning af havearealerne, jf. § 13.1.

§ 11 Øvrige ubebyggede områder

11.1 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag.

§ 12 Tekniske anlæg

12.1 Det gælder for både bygning A og B jf. kortbilag 4 og 5, at installation af nødvendige tekniske anlæg skal ske under mest mulighed hensyn til bygningens oprindelige arkitektur og materialevalg.

12.2 Udvendige tekniske anlæg skal forså vidt mulighed være sorte grundet hensynet til bygningsanlæggets rene udtryk i facaden sort/hvid skal bibeholdes, jf. § 6.3 og § 6.19.

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder

13.1 Jf. § 5.1 + 5.2 skal Fredningsnævnets tilladelse, foruden kommunalbestyrelsens, indhentes før opførelse af nybyggeri og tilbygninger på ejendommen.

§ 14 Aflysning af servitutter

14.1 Med lokalplanens vedtagelse aflyses bestemmelser i Lokalplan nr. 10-15, der omfatter matr. nr. 1a, Jyderup by, Jyderup.

§ 15 Midlertidige retsvirkninger

15.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.

15.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

16.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.

16.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 11.17 er vedtaget af Holbæk Byråd d. 25. oktober 2017

Oplysende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens redegørelse og oplyser om de eksisterende forhold samt de mulige, fremtidige forhold i planområdet.

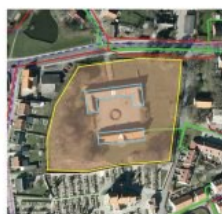
Kortbilag 1



Kortbilag 1 Luffoto

Kortbilag 1 - Luffoto

Kortbilag 2



Kortbilag 2 Bindingskort

Kortbilag 2 - Bindingskort

Juridisk bindende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende i forhold til de fremtidige forhold i planområdet.

Kortbilag 3



Kortbilag 3 Matrikelkort

Kortbilag 3 - Matrikelkort

Kortbilag 4



Kortbilag 4 Anvendelsesplan

Kortbilag 4 - Anvendelsesplan

Kortbilag 5

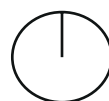


Kortbilag 5 Tilbygninger der tillades nedrevet

Kortbilag 5 - Tilbygninger der tillades nedrevet



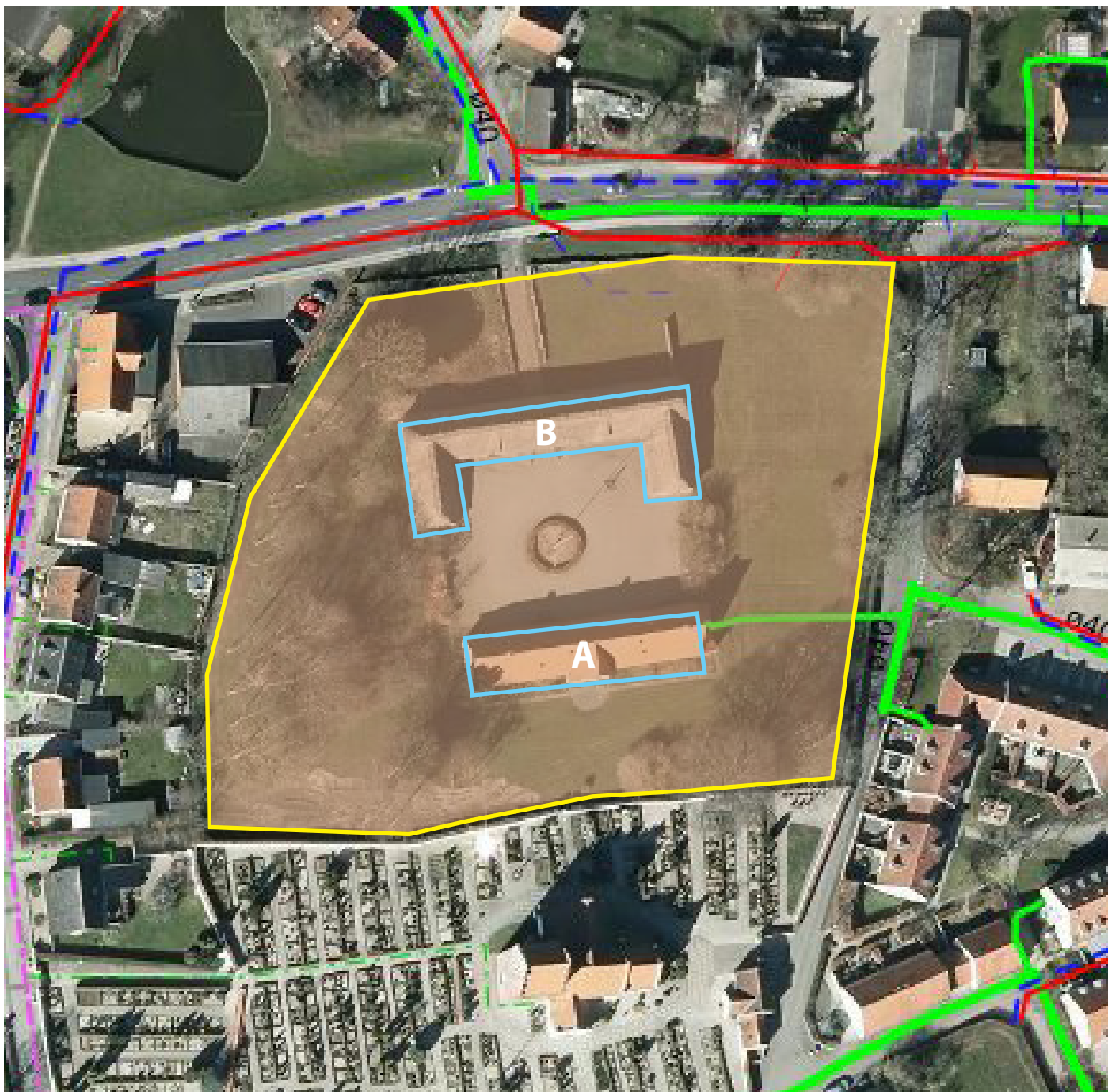
 Lokalplanafgrensning



NORD

SKALA 1:1000

Kortbilag 1 Luftfoto



Lokalplanafgrænsning



Fredet haveareal, Exner-fredning



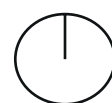
Bevaringsværdig bebyggelse jf. § 6 samt kortbilag 5



Vejl. placering af naturgasledninger



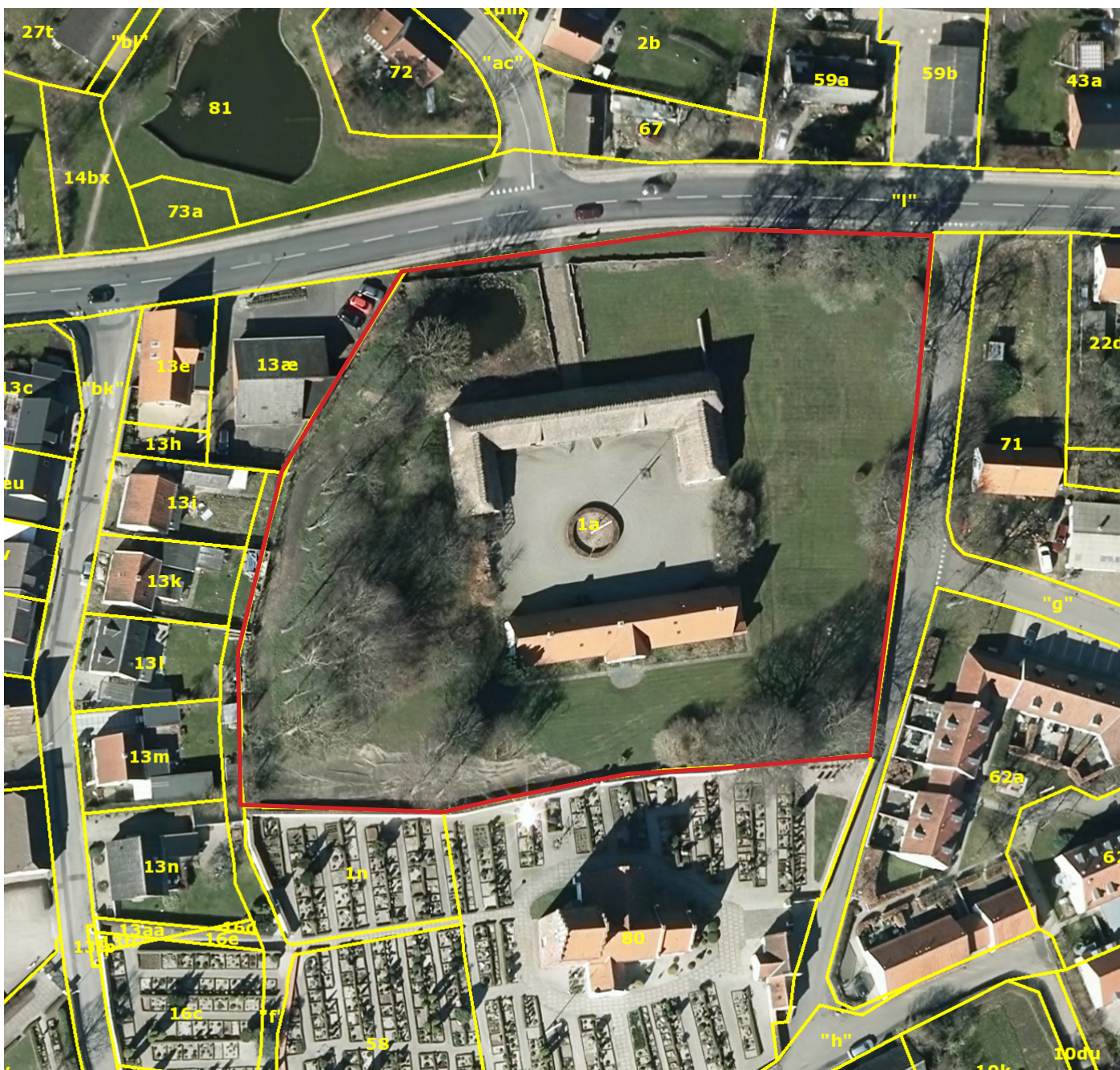
Vejl. placeringer
af kloakledninger





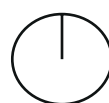
NORD

SKALA 1:1000

Kortbilag 2 Bindingskort



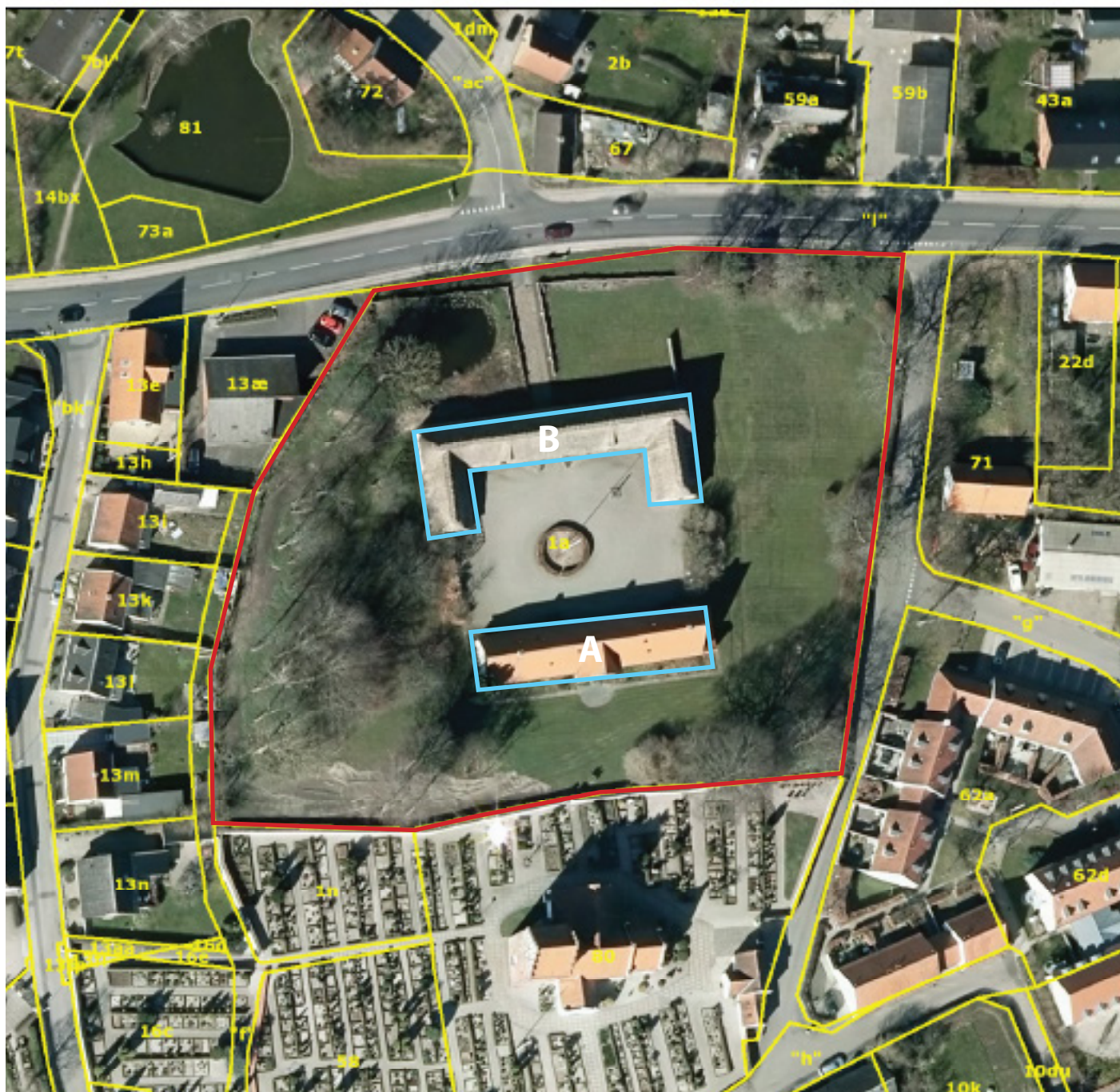
-  Lokalplanafrænsning
-  Matrikelskel og matr. nr.



NORD

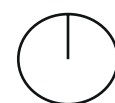
SKALA 1:1000

Kortbilag 3 Matrikelkort



 Lokalplanafgrænsning

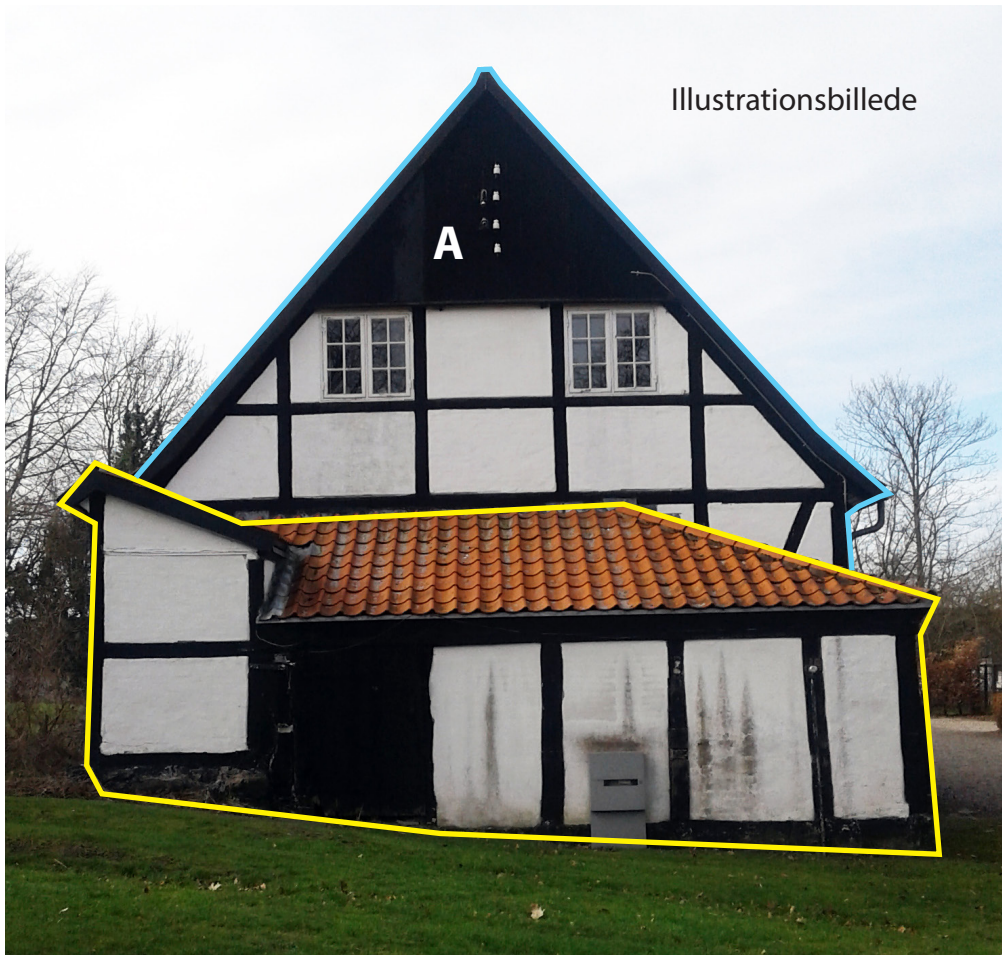
 Bevaringsværdigbebyggelse jf. § 6 samt kortbilag 5



NORD

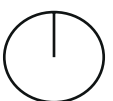
SKALA 1:1000

Kortbilag 4 Anvendelsesplan



 Bevaringsværdig bebyggelse A jf. § 6 samt kortbilag 4

 Tilbygning der jf. § 6.9 tillades nedrevet



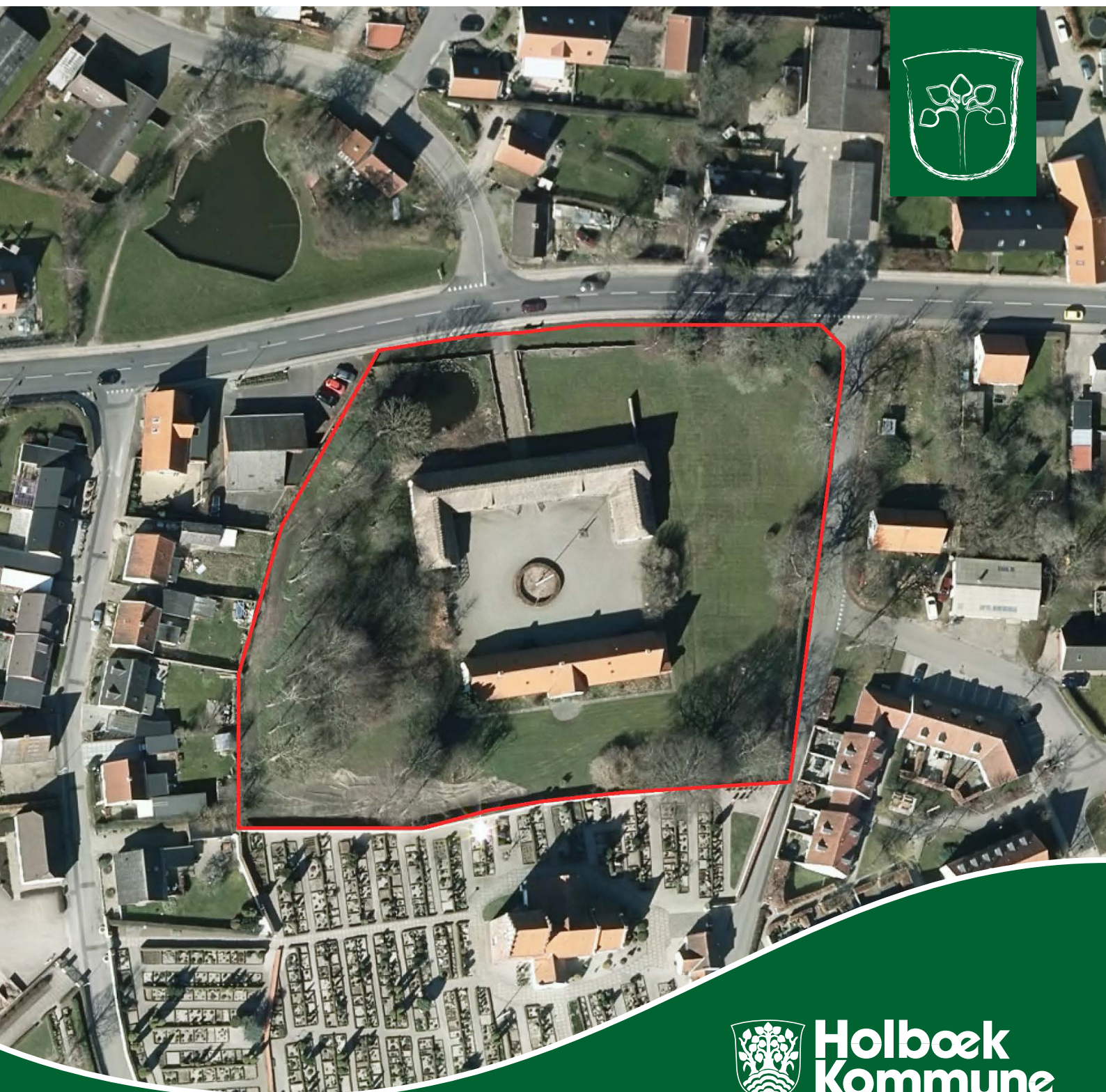
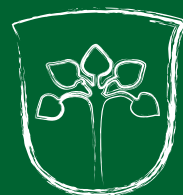
NORD

SKALA 1:250

Kortbilag 5 Tilbygninger der tillades nedrevet

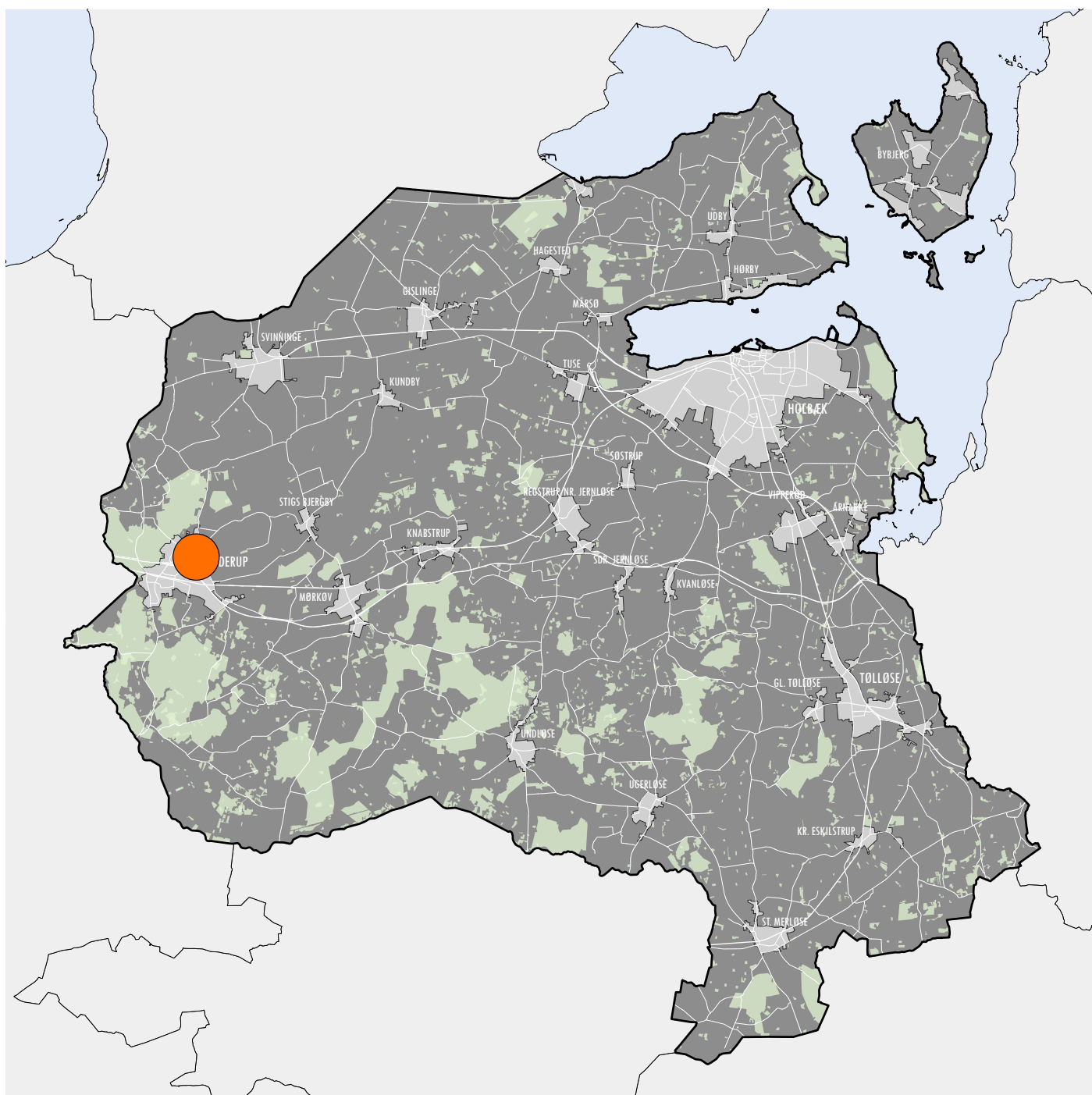
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 38

Ændret anvendelse af Jyderup Præstegård



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Byråd har den 25. oktober 2017 endeligt vedtaget kommuneplantillæg nr. 38.

Forslag til kommuneplantillægget var i offentlig høring
i perioden fra den 20. juni 2017 til den 22. august 2017.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Baggrunden for at udarbejde Kommuneplantillæg nr. 38 i forbindelse med Lokalplan 11.17 er at muliggøre en ændret anvendelse af Jyderup Præstegård. Med udgangspunkt i begrundelse om, at Jyderup Præstegård er utidssvarende som tjenestebolig, har Jyderup og Holmstrup Menighedsråd besluttet, efter afslag på tilladelse til at nedrive den bevaringsværdige præstegård, at Jyderup Præstegård sættes til salg og fremadrettet derfor ikke anvendes til præstebolig. I forlængelse heraf har en kommende køber med fuldmagt fra menighedsrådet, ansøgt om ændring af plangrundlaget, således at der muliggøres en fremadrettet anvendelse af præstegården til restaurant med tilhørende overnatningsmuligheder, forsamlingshus, detailhandel, liberale erhverv, kultur- og foreningsformål, institution, undervisningsformål o. lign, samt forsat anvendelse til bolig.

Forhold til anden planlægning

Statslig og regional planlægning

Det er vurderet, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplantillægget omfatter et areal, der er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 11.002 i Kommuneplan 2013 – 25 for Holbæk Kommune. Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2013, der udvider anvendelsen til centerformål for Jyderup Præstegård, matrikel nr. 1a, Jyderup by, Jyderup ved udlæg af kommuneplanramme 11.C06.

Det er vurderet, at kommuneplantillægget i øvrigt er i overensstemmelse med den kommunale planlægning.

Eksisterende lokalplaner

Arealet er omfattet af gældende lokalplan nr. 10-15 for en del af Jyderup Kirkeby. Bestemmelser i Lokalplan nr. 10-15, der omfatter matrikel nr. 1a, Jyderup By, Jyderup aflyses ved den endelige vedtagelse af lokalplan 11.17 Jyderup Præstegård, der er udarbejdet i relation til nærvende kommuneplantillæg.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Kommuneplantillæg nr. 38 samt Lokalplan 11.17 vurderes ikke at indebære påvirkning på nabokommuner.

Kystnærhedszone

Planområdet er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Butikker påvirkning af bymiljøet

I henhold til planlovens § 5n kan der uden for bymidter og bydelscentre placeres enkeltstående butikker, der alene tjener lokalområdet daglige forsyning. I henhold hertil gives der med lokalplanen mulighed for etablering af detailhandel op til 200 kvm, i form af gårdsalg eller mindre butik. Detailhandlens omfanget vurderes at være så begrænset, at det ikke afstedkommer påvirkning af bymiljøet, herunder eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold. Det vurderes at være tale om detailhandel af underordnet betydning for den generelle detailhandelsstruktur. Det vurderes ligeledes, at muliggørelsen af detailhandlen i planområdet kan understøtte stedets funktion som et besøgsområde i nærområdet.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 425 af 18. maj 2016). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens §8, stk. 2, nr.2, skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Forslag til Kommuneplan nr. 38 og lokalplan nr. 11.17 vurderes på baggrund af gennemført screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- planens formål er at bevare Jyderup Præstegård, indebærer planen således ikke væsentlige visuelle ændringer i det bestående miljø.
- de udvidede anvendelsesmuligheder af præstegården vurderes ikke at indebære aktivitet, der vil indebære væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

Høring

Der blev afholdt fordebat med offentlighed forud for udarbejdelse af planforslagene. Fordebatten løb fra 3. marts til 3. april. 2017.

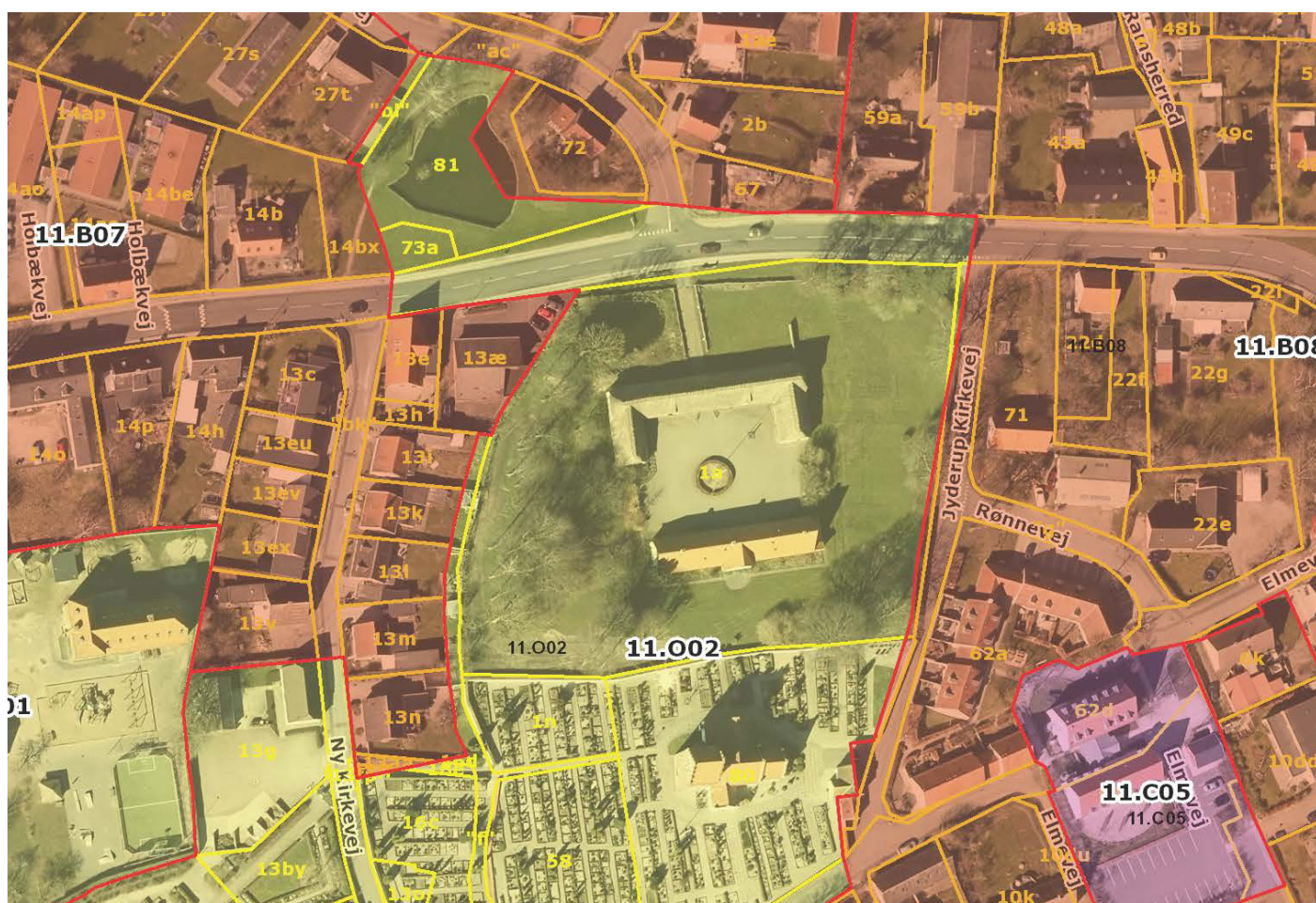
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt Forslag til Lokalplan 11.17 var i offentlig høring fra den 20. juni 2017 til den 22. august 2017. Der blev afholdt borgermøde i den offentlige høringsperiode d. 9. august 2017 på Jyderup Præstegård.

Høringssvar, der har været indsendt i den offentlige høringsperiode har indgået i den videre behandling af sagen og ved endelig vedtagelse af planforslagene.

EKSISTERENDE RAMME

Omr. nr.	11.002
Navn	Jyderup Kirke
Anvendelse	Offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	25
Maks. etageantal	
Maks. bygn. højde	
Supplerende bestemmelser	Kirke, kirkegård mv.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i eksisterende rammebestemmelser for rammeområde 11.002



FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	11.C06
Navn	Jyderup Præstegård
Anvendelse	Centerformål
Maks. bebyggelsesprocent	
Maks. etageantal	
Maks. bygn. højde	
Supplerende bestemmelser	Eksisterende præstegårdsbygninger skal bevares.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i fremtidig rammebestemmelser for 11.C06

